



## Meine Eigentumswohnung

Haus B | Whg 10 | 3 Zimmer | Dachgeschosswohnung  
Wohnfläche 68.1 m<sup>2</sup> | Terrasse 17 m<sup>2</sup>

# Infos zum Projekt

## Projekt

- ✓ Zwei Häuser: Haus A mit Mietwohnungen, Haus B mit 11 Eigentumswohnungen
- ✓ 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen
- ✓ alle Wohnungen verfügen über (teils überdachte) Terrassen oder Privatgärten
- ✓ Barrierefreier Zugang: Lift in alle Geschosse
- ✓ Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- ✓ Außenbereich mit Spielplatz
- ✓ Glasfaseranschluss
- ✓ Photovoltaik-Anlage, Fernwärmeanschluss
- ✓ Architektur: Architekturwerkstatt Dworzak-Grabher

## Hier können Sie das Exposé herunterladen:

Exposé Grabenweg Dornbirn

## Ausstattung

- ✓ Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen
- ✓ Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- ✓ Lackierte Holzfensterelemente mit mit 3-fach-Isolierverglasung
- ✓ Elektrische Raffstoren in allen Zimmern
- ✓ Feinsteinzeug im Badezimmer und WC
- ✓ Stilvolle und funktionale Sanitärausstattung namhafter Hersteller

Neben einer sorgfältigen Planung und soliden Bauweise legen wir großen Wert auf die Ausstattung unserer Wohnungen. Zum Einsatz kommen natürliche Materialien wie Echtholz und Feinsteinzeug, ergänzt durch eine hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller. Diese Elemente bilden die Grundausrüstung und stehen in unterschiedlichen Ausführungen und Farbtönen zur Auswahl.

## Bauweise

Die Gebäude werden in langlebiger Massivbauweise errichtet und mit einer hinterlüfteten Holzfassade hochwertig ausgeführt.

Die solide Bauweise ist uns als traditionelles Bauunternehmen besonders wichtig. Denn sie ist das Fundament, damit Sie lange Freude mit Ihrer Wohnung haben. Einen kurzen Überblick der Bauweise haben wir für Sie zusammengestellt.

## **Die Lage**

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank) sowie Restaurants, Cafés, Bars und kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof Dornbirn ist nur wenige Gehminuten entfernt. Freizeit und Erholung – Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür: der Dornbirner Hausberg Karren mit Seilbahn und dem Wander-/Bikegebiet Schuttannen, das Stadtbad, ein Fuß- und Radweg entlang der Dornbirner Ach sowie die Rappenlochschlucht und das Wandergebiet Gütle. Der Bodensee ist mit dem Fahrrad in ca. 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Fitnessstudio und eine Kletterhalle. Ein Ski- und Radbus verbindet die Stadt mit dem Bregenzerwald, einem großen Ski-, Rad- und Wandergebiet. Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- sowie Naturangeboten macht die Wohnungen besonders attraktiv für Mieter.





# Grundrissplan



**Hinweis:** Für die individuelle Planung Ihrer Wunschwohnung liegt bei uns ein Grundriss für Sie bereit.  
**Kontaktieren Sie hierfür den zuständigen Berater.**

# Details zur Wohnung

## Allgemeine Infos

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>SPEZIFIKATION</p> <p> Neubau (Erstbezug)</p> | <p>AUSFÜHRUNG</p> <p> Barrierefrei</p> | <p>ART DES STELLPLATZES</p> <p> Tiefgarage</p> |
| <p>ANZAHL AN STELLPLATZES</p> <p> 1</p>         |   |   |

## Flächen im Detail

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>WOHNFLÄCHE</p> <p> 68,1 m<sup>2</sup></p>   | <p>KOCHEN/WOHNEN/ESSEN</p> <p> 30,4 m<sup>2</sup></p> | <p>SCHLAFZIMMER</p> <p> 11,9 m<sup>2</sup></p> |
| <p>ZIMMER</p> <p> 7,9 m<sup>2</sup></p>        | <p>BADEZIMMER</p> <p> 4,1 m<sup>2</sup></p>           | <p>GANG</p> <p> 10,3 m<sup>2</sup></p>         |
| <p>ABSTELLRAUM</p> <p> 3,5 m<sup>2</sup></p> | <p>TERRASSE</p> <p> 17 m<sup>2</sup></p>            | <p>KELLER</p> <p> 6,9 m<sup>2</sup></p>      |

## Technische Details

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>HEIZUNG</p> <p> Fußboden</p>                         | <p>HEIZUNGSART</p> <p> Fernwärme</p> | <p>ENERGIESYSTEM</p> <p> Photovoltaik</p> |
| <p>HEIZWÄRMEBEDARF</p> <p> 29,72 kWh/m<sup>2</sup>a</p> | <p>LIFT</p> <p> vorhanden</p>        | <p>INTERNET</p> <p> Glasfaser</p>         |
| <p>E-MOBILITY READY</p> <p> vorhanden</p>               |   |  |

**Kaufpreis Wohnung: € 517.000,-**

zzgl. Preis pro Stellplatz ab € 27.000,-

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5 %

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1 %

zzgl. Nebenkosten: 1,2% Vertrags- und Treuhandkosten

# Tiefgaragenplan





## Christian Wieser

Immobilienfachmann

+43 5574 6888-2520

+43 664 2826280

wohnbau@ir-gruppe.at